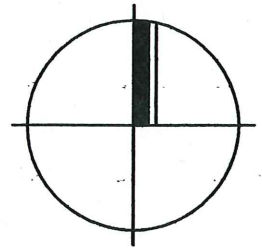


# GEMEINDE IHRINGEN, OT. WASENWEILER

## BEBAUUNGSPLAN "NEUE MITTE WASENWEILER" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

ZEICHNERISCHER TEIL - VERFAHREN NACH § 13a BauGB



### AUFGESTELLT

NACH § 2 Abs. 1 BauGB VOM 31.07.2009  
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES  
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG  
GEMEINDE IHRINGEN, DEN 24.9.2009

VOM 14.09.2009  
AM 23.09.2009



*[Signature]*  
DER BÜRGERMEISTER

### ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 Abs. 2 BauGB VOM 22.07.2011  
IN DER ZEIT  
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 08.06.2012  
BIS 09.07.2012  
AM 30.05.2012

### ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 Abs. 1 BauGB VOM 22.07.2011  
§ 74 LBO VOM 05.03.2010,  
§ 4 Abs. 1 GemO VOM 09.11.2010  
GEMEINDE IHRINGEN, DEN 24.7.2012

AM 23.07.2012



*[Signature]*  
DER BÜRGERMEISTER

### AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE  
DIE ZUGEHÖRIGEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND  
DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UNTER BEACHTUNG DES  
VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN  
BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE IHRINGEN  
ÜBEREINSTIMMEN.

GEMEINDE IHRINGEN, DEN 08. AUG. 2012

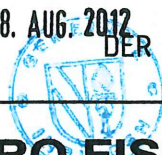


*[Signature]*  
DER BÜRGERMEISTER

### RECHTSVERBINDLICH

NACH § 10 Abs. 3 BauGB VOM 22.07.2011  
DURCH BEKANNTMACHUNG  
GEMEINDE IHRINGEN, DEN 08. AUG. 2012

VOM 08. AUG. 2012



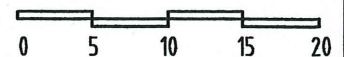
*[Signature]*  
DER BÜRGERMEISTER

## PLANUNGSBÜRO FISCHER

79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24  
email [info@planungsbuerofischer.de](mailto:info@planungsbuerofischer.de), [www.planungsbuerofischer.de](http://www.planungsbuerofischer.de)



ORIGINAL-  
MAßSTAB: 1 : 500



PLAN NR.:

DATUM: 07.03.12

GEÄNDERT: 16.07.12

FERTIGUNG: 2

PROJ. NR.: 0909182

BEARB.: *[Signature]*

ANLAGE: 4

BLATT: 1

Fertigung: ..... 4 .....  
Anlage: ..... 3 .....  
Blatt: ..... 1-8 .....

## Schriftliche Festsetzungen

### zum Bebauungsplan "Neue Mitte Wasenweiler"

der Gemeinde Ihringen, OT Wasenweiler  
(Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Sonstiges Sondergebiet "Wohnen" nach § 11 BauNVO

Innerhalb der als Sonstiges Sondergebiet "Wohnen" ausgewiesenen Flächen ist eine Anlage für betreutes Wohnen und Tagespflege sowie Dienstleistungseinrichtungen, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und Wohnungen zulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der GRZ, der GFZ, der max. Traufhöhe sowie der max. Firsthöhe bestimmt.

2.1.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschossflächenzahl (GFZ) ist den Festsetzungen im "Zeichn. Teil" zu entnehmen.

Maßgebend für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist das gesamte Planungsgebiet (NZ 1 + NZ 2).

2.1.2 Die max. zulässige Traufhöhe beträgt

in der Nutzungszone 1 6,75 m,

in der Nutzungszone 2 9,00 m,

gemessen ab OK Straßenmitte in der Mitte des Grundstücks, von der aus die Zufahrt erfolgt bis Schnittpunkt Außenwand / OK Dachhaut.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt

in der Nutzungszone 1 9,50 m,

in der Nutzungszone 2 12,00 m,

gemessen ab OK Straßenmitte in der Mitte des Grundstücks, von der aus die Zufahrt erfolgt bis OK First.



### **3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

- 3.1 Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

### **4 Baugrenzen**

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

### **5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

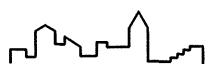
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 5.1 Entlang der Merdingerstraße sind an den im Zeichnerischen Teil angegebenen Standorten 3 einheimische Laubbäume (StU 12/14; 3xv.) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten. Die Baumscheiben/-gruben sind ausreichend zu dimensionieren und mit Stauden oder Bodendeckern zu bepflanzen.

### **6 Nebenanlagen**

(§ 14 BauNVO)

- 6.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauGB sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 6.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauGB sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.



## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 74 LBO

### 1 Dachgestaltung

- 1.1 Für das Planungsgebiet wird eine Dachneigung von 15 – 45° festgesetzt.

### 2 Gestaltung der Baukörper

- 2.1 Nach § 4 Abs. 3 der geltenden Gestaltungssatzung der Gemeinde Ihringen vom 26.03.2001 dürfen Gebäude im historischen Ortsbereich, die aufgrund ihrer besonderen Funktion (hier Anlage für betreutes Wohnen mit Arztpraxis) und funktional begründetem Gestaltungsmerkmal, z. B. Belichtung der Aufenthaltsräume bzw. Wartebereiche, sich von den vorherrschenden, ortsbildprägenden Gebäudestilen unterscheiden, als Ausnahmefälle betrachtet und bewertet werden. D. h., dass im vorliegenden Planungsgebiet die in der Satzung getroffenen Festsetzungen zu Dächern, Fenstern, Türen, Dächern von Nebengebäuden sowie Balkonlängen nicht eingehalten werden müssen.

### 3 Stellplätze und Carports

- 3.1 Offene Stellplätze innerhalb des Planungsgebietes sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden.

### 4 Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 4.1 Das anfallende Oberflächenwasser der Freiflächen ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern. Sofern dies aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse nicht möglich ist, muss das Oberflächenwasser mittels einer Retentionszisterne (Bemessung 1 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche) zurückgehalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal in der Merdinger Straße eingeleitet werden.

### 5 Gestaltung unbebauter Flächen

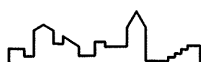
(§ 9 Abs. 4 Nr. 2 BauGB i.V. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### 5.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten

Die nicht bebauten Flächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten, Abstellplätze sowie Aufenthaltsbereiche / Platzbereiche.

#### 5.2 Gestaltung befestigter Flächen

Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind auf ein Minimum zu beschränken.



Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Ausgenommen hiervon sind direkte Zugangswege z.B. zum Hauseingang sowie Aufenthalts-/Platzbereiche. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.



## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

### 1 Hinweis des LRA Breisgau-Hochschwarzwald Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

#### 1.1 Entwässerung

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, das von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern stammt, ist nach derzeitiger Sachlage nicht erlaubnisfähig. Hierfür besteht eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnispflicht.

#### 1.2 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
2. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
3. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
4. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
5. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
6. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
7. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

1. Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
2. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
3. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

## 1.3 Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser und soweit wie möglich auch im Schwankungsbereich zu vermeiden.

Der mittlere Grundwasserbereich sowie der mittlere Grundwasserhöchststand ist i.R.d. Bauantrags für das konkrete Bauvorhaben zu ermitteln.

Nach § 9 Abs.2 Nr.1 WHG gelten auch Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierzu bestimmt oder hierfür geeignet sind als wasserrechtlich relevante Benutzungen. Eine solche Benutzung bedarf gemäß § 8 Abs.1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde. Auch die Entnahme von Grundwasser für eine Wasserhaltung während der Bauzeit der Untergeschosse, bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Ob diese erteilt werden können, ist im Zuge eines Wasserrechtsverfahrens zu prüfen.

Gebäude dürfen nicht tiefer als in Höhe des mittleren Grundwasserhöchststandes (MHW) gegründet werden.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern bzw. Bauteilen und sonstigen Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, mit denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

## 1.4 Regenwassernutzung

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 4 ist mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde (Landratsamt – Gesundheitsamt FB 320) anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Regel der Technik (DIN 1988, DIN 1989 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.





## 2 Hinweise des RP Freiburg – Ref. Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege

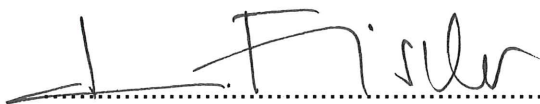
Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Freiburg, den 07.03.2012 LIF-ba  
19.03.2012  
16.07.2012

Ihringen, den 16.7.2012

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de  
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de



Planer

 182Sch05.doc



Opert, Bürgermeister



AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Schriftlichen Festsetzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Ihringen übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss 14.09.2009  
Offenlage 08.06. - 09.07.2012  
Satzungsbeschluss 23.07.2012

Ihringen, 06. AUG. 2012



Obert, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung v. 22.07.2011  
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

08. AUG. 2012

Ihringen, 08. AUG. 2012



Obert, Bürgermeister